

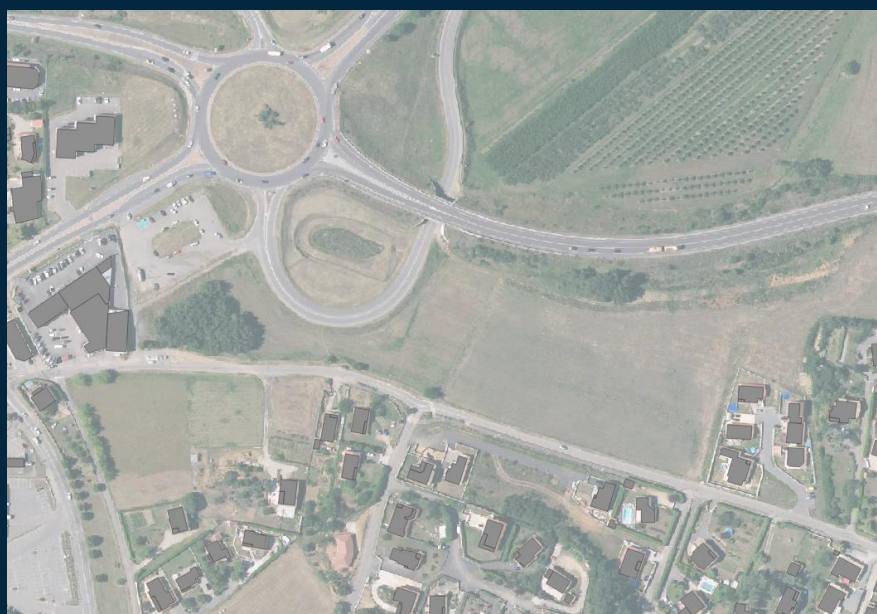
VERDI



Mars 2022

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE DAVEZIEUX

Pièce n°2 : Dossier de mise en compatibilité du PLU



|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 PRÉAMBULE</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1 Objet de la procédure  | 4         |
| 1.2 Contexte législatif  | 5         |
| 1.3 La composition du dossier de déclaration de projet   | 5         |
| 1.4 Procédure  | 6         |
| <b>2 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1 Présentation du territoire   | 8         |
| 2.1.1 Annonay Rhône Agglo  | 8         |
| 2.1.2 Davézieux  | 9         |
| 2.2 Présentation du projet   | 9         |
| 2.3 La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur                             | 10        |
| Un zonage et un règlement inadaptés au projet  | 10        |
| <b>3 EXPOSE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU</b>  | <b>13</b> |
| 3.1 Modifications apportées au règlement graphique   | 14        |
| 3.2 Modifications apportées au règlement écrit   | 15        |
| 3.3 Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)                       | 15        |
| 3.4 Le rapport de présentation   | 16        |
| 3.5 Compatibilité des évolutions projetées avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) | 16        |
| <b>4 PRESENTATION DES PIECES DU PLU MODIFIEES</b>  | <b>18</b> |



# 1 PRÉAMBULE



## 1.1 **Objet de la procédure**

La communauté d'agglomération Annonay Rhône Agglo et la commune de Davézieux souhaitent répondre au développement économique de leur territoire en permettant à l'entreprise LAPIZE DE SALLEE, implantée historiquement sur la commune d'Annonay, de se développer.

Actuellement, l'entreprise, située sur la commune d'Annonay–sur la zone d'activité de Marenton, est confrontée à plusieurs problématiques:-

- Le site actuel n'offre pas de possibilités d'extension, l'espace environnant étant déjà construit et occupé
- Le fonctionnement du site est accidentogène : présence de nombreux véhicules stationnés et des manœuvres de poids-lourds dangereuses ;

Le projet, porté par l'entreprise LAPIZE DE SALLE, vise à relocaliser ses locaux de l'entreprise afin de répondre au développement de l'activité et permettre l'accueil de nouveaux salariés.

Le secteur de projet est situé au Nord de la commune de Davézieux, en entrée de ville. Il concerne les parcelles cadastrales AW n°60, 43 et 18. Actuellement, le PLU en vigueur, classe une partie de la parcelle AW n°60 en zone Ub, zonage autorisant l'accueil d'artisanat, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone. Le reste de la parcelle AW n°60 ainsi que les parcelles AW n°43 et 18 sont classées en zone A, zonage ne permettant pas l'accueil d'une activité économique.

Aussi, afin de répondre à ce projet, il est nécessaire de procéder à une évolution des pièces du PLU actuellement en vigueur.

Ce document constitue le deuxième des trois documents composant le dossier de déclaration de projet. Il vise à présenter les évolutions à apporter au PLU afin de permettre la réalisation du projet, à savoir :

- Permettre une évolution du zonage en classant l'intégralité des parcelles AW n°60,43 et 18 en zone Ub ;
- Supprimer le périmètre d'attente de projet en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, présente sur le site de projet ; ce dernier étant caduc depuis 2017.
- Créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère de la future activité.
- Adapter le règlement de la zone Ub et notamment l'article relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ; le site faisant l'objet d'une dérogation au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (dérogation Loi Barnier)

**Le présent document constitue le rapport de mise en compatibilité du PLU de la commune de Davézieux dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet n°1.**

## 1.2 Contexte législatif

La loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du code de l'urbanisme.

L'article L300-6 du code de l'urbanisme indique notamment que « *Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.* »

### L'intérêt général

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

**La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.**

### La portée de la déclaration de projet

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels* ».

## 1.3 La composition du dossier de déclaration de projet

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que « *lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* ».

Les articles R. 104-13 et R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'**une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.**

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé d'une part, d'**une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général (cf. pièce n°1 du dossier)**, et, d'autre part, d'**un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU (présent dossier)**.

Conformément à l'article R104-13 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure est soumise à évaluation environnementale ; cette dernière emportant les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. (se reporter à la pièce n°3 du dossier).

## 1.4 Procédure

### Concertation

La procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale ; elle est soumise à concertation préalable (Loi ASAP du 7/12/2020).

### Consultation et Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

La déclaration de projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale sera requise. Cette dernière émettra son avis dans les 3 mois suivant sa saisie.

Le dossier fera ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-52 du code de l'urbanisme).

### Enquête publique

Le projet de mise en compatibilité est soumis par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

### Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

#### **La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.**

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153- 20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.



# 2

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



## 2.1 Présentation du territoire

### 2.1.1 Annonay Rhône Agglo

Née au 1er janvier 2017 de la fusion-extension entre la Communauté d'agglomération du Bassin d'Annonay, la Communauté de communes Vivarhône et les communes d'Ardoix et de Quintenas, Annonay Rhône Agglo est une communauté d'agglomération de 48 568 habitants (chiffre INSEE 2018) pour une superficie de 316,28 km<sup>2</sup>.

Annonay Rhône Agglo regroupe 29 communes du nord Ardèche, dont la commune de DAVEZIEUX.

Elle est compétente en matière de documents d'urbanisme.

Elle travaille notamment à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) prescrit par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 avril 2017.

Compte-tenu des délais d'élaboration, Annonay Rhône Agglo mène parallèlement à l'élaboration du PLUiH des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.



#### Les 29 communes d'Annonay Rhône Agglo

Réalisation – VERDI – février 2022



## 2.1.2 Davézieux

La commune de Davézieux se situe sur le plateau du piémont nord-ardéchois, en bordure Nord-Est de la commune d'Annonay. Sa situation en terrain plat, à l'entrée d'Annonay, coté vallée du Rhône, et sa bonne accessibilité routière ont fait de ce territoire de 5,59 km<sup>2</sup> un lieu d'accueil de l'extension urbaine résidentielle et économique du bassin d'Annonay. La population communale a triplé depuis 1968, pour atteindre aujourd'hui 3 123 habitants au recensement de l'INSEE en 2018.

La commune de Davézieux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 juillet 2012, modifié en février 2013 puis en juin 2021 (à noter qu'une procédure de modification simplifiée n°3 est actuellement en cours).

## 2.2 Présentation du projet

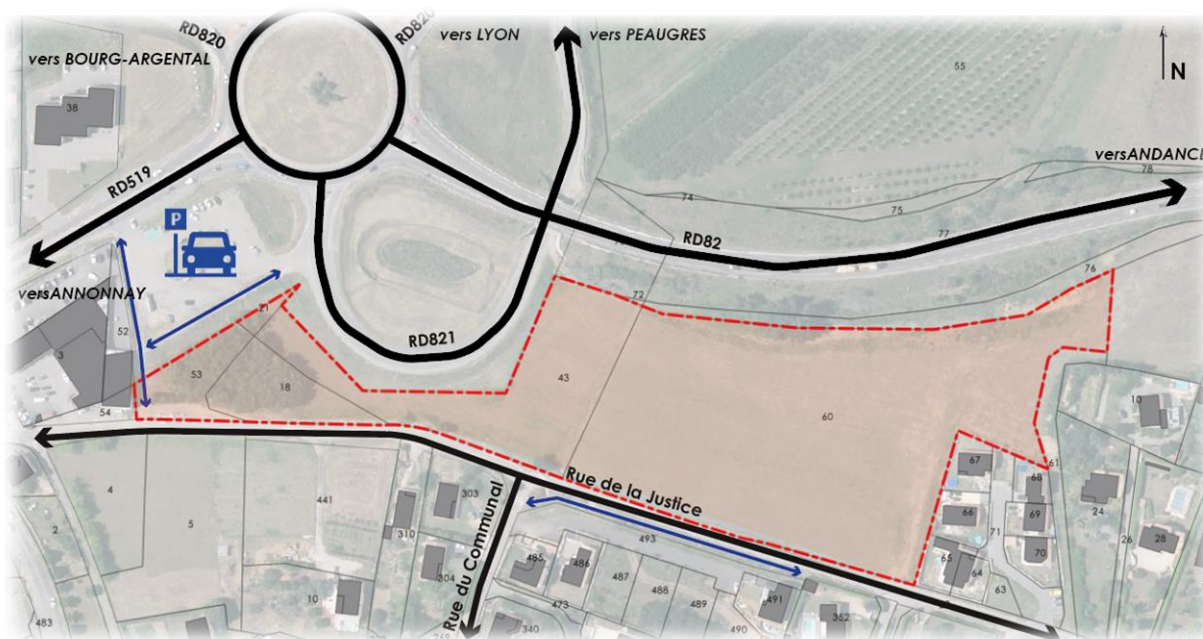
Le projet vise à permettre aux établissements LAPIZE DE SALLEE, actuellement situés sur la commune d'Annonay – zone industrielle Marenton – de se délocaliser sur la commune de Davézieux afin de construire un nouveau bâtiment permettant de répondre aux évolutions salariales de l'entreprise et d'assurer une sécurisation du fonctionnement de celle-ci.



### Localisation du site actuel

Réalisation – VERDI – janvier 2022

Le site de projet concerne plus précisément les parcelles cadastrales AW n°60 ; 43 ; 18 ; 53 et 21 situées au Nord de la commune de Davézieux, en bordure de la RD82, axe reliant le bassin d'Annonay à la vallée. D'une emprise de 2,8 ha, ces dernières sont actuellement composées de prairies et d'un boisement.



**■ Secteur de projet concerné par la présente procédure de déclaration de projet**

Réalisation – VERDI – janvier 2022

Le projet vise à permettre la création d'un bâtiment d'une emprise au sol de 4 910 m<sup>2</sup> et de 4 993 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis comme suit :

- 680 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur deux étages,
- 4 230 m<sup>2</sup> à vocation d'atelier de stockage et de parking.

Le futur site sera composé d'une zone principale de bureaux et d'une partie atelier et stockage.

*Se reporter à la pièce n°1 : notice de présentation et justification de l'intérêt général*

## **2.3 La nécessité de mettre en compatibilité le document d'urbanisme en vigueur**

### **Un zonage et un règlement inadaptés au projet**

En l'état, le PLU de Davézieux, actuellement en vigueur, classe les parcelles AW n°43, 18 ; 53 et 21 en zone agricole (A). La parcelle AW n°60 fait quant à l'objet d'un découpage en deux zones : une partie est classée en zone Ub et l'autre partie en zone agricole (A).

Si la zone Ub autorise l'implantation d'activités artisanales, les dispositions réglementaires de la zone A n'autorisent pas la construction d'une installation à vocation économique.

En effet, le règlement de la zone A interdit toute nouvelle construction à l'exception :

« - Des constructions à usage agricole directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles. L'implantation des constructions doit être justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

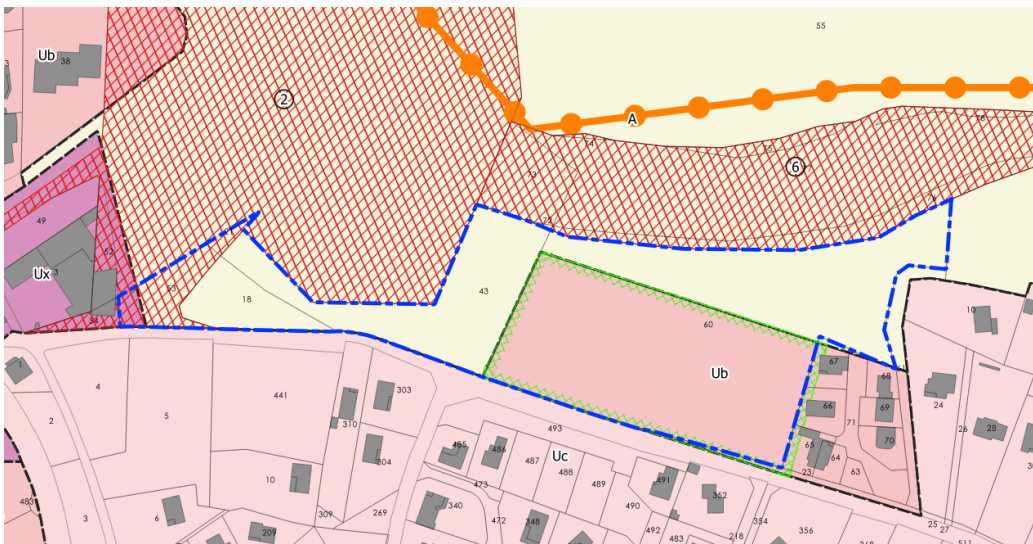
- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole [...]

- Les abris pour animaux parqués nécessaires ou non à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles, sont admis à condition de présenter une surface au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>. Ils doivent justifier d'une bonne intégration dans le site et dans le paysage par un traitement approprié (voir article A11).

- Le changement de destination des bâtiments en vue de l'aménagement d'une habitation nécessaire à une exploitation agricole, dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et à condition d'être justifié par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, tels que les lignes électriques, les postes de transformation d'électricité, les ouvrages producteurs d'énergie éolienne, les stations de pompage, les réservoirs d'eau... sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site.

- Les mouvements de terre en vue de faciliter les cultures à condition que les remblais soient limités à 1 m et qu'il n'y ait pas de modification du terrain naturel en limite de propriété. » (Extrait de l'article 2 de la zone A)



**ZONAGE**

- ZONE URBAINE**
  - Zone urbaine centrale
  - Zone d'extension urbaine
  - Zone d'extension pavillonnaire
  - Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  - Zone à vocation de loisirs
  - Patrimoine patrimonial
  - Zone à vocation d'activités à dominante industrielle
  - Zone à vocation d'activités à dominante commerciale et de service
- ZONE À URBANISER**
  - Zone à urbaniser - secteurs de Tartavel-Ouest et de la Blachette
  - Zone à urbaniser - secteur de Vidalon, Pailleras et Croix des Rameaux
  - Zone à urbaniser - secteur du Grand Pré
  - Zone à urbaniser - secteur de Tartavel
  - Zone à urbaniser fermée à vocation de commerces et de services
- ZONE AGRICOLE**
  - Zones agricoles
  - Zones agricoles habilitées
  - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées concernant un aménagement destiné à l'accueil des gens du voyage
- ZONE NATURELLE**
  - Zone naturelle
  - Zone naturelle où les infrastructures de transports sont autorisées

**AUTRES PRESCRIPTIONS**

- Emplacement réservé pour équipements et infrastructures publics
- Numéro de l'emplacement réservé
- Linière commercial à préserver et à développer au titre de l'article L.123-5-5 de l'alinéa 7bis du Code de l'urbanisme
- Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme
- Secteur dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain ou l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article L. 123-3-5 de l'alinéa 10<sup>er</sup> du code de l'urbanisme
- Patrimoine bâti, secteur urbain ou élément du paysage identifié au titre de l'article L. 123-3-5 alinéa 7<sup>o</sup> du code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme
- Secteur exposé au risque fort d'inondation (PPRI du 13/02/08)
- Secteur exposé au risque faible d'inondation (PPRI du 13/02/08)
- Zone humide
- Canalisation de gaz
- Canalisation électrique

**Extrait du règlement graphique du PLU actuellement en vigueur**

**En bleu, le secteur de projet**

Afin de permettre l'accueil des établissements de LAPIZE DE SALLEE, il est proposé d'apporter les adaptations suivantes au PLU de Davézieux :

- Évolution du classement des parcelles AW n°60, 43 ; 18 ; 53 et 21 → de la zone A vers la zone Ub pour permettre l'accueil de « constructions à usage d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier et de service à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne pour le voisinage » au sens de l'article 2.1 du règlement écrit du PLU en vigueur,
- Adaptation du règlement de la zone Ub afin de modifier les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques. Il s'agit notamment de lever le principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD82. Pour ce faire, un dossier spécifique a été élaboré au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (cf. pièce n°4 du dossier).
- Mise en place d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour définir les conditions de desserte du site et veiller à la bonne insertion architecturale et paysagère des futures constructions ;
- Suppression d'une partie de l'emplacement réservé (ER n°2) dont le bénéficiaire est le Département et dont l'objet consistait à créer « l'échangeur RD820 – Croix de la Justice » - L'échangeur étant réalisé et la présente procédure prévoyant les accès du site à partir de l'aire de covoiturage actuelle (parcelles acquises par le Département) et des parcelles communales, il convient de supprimer cet emplacement qui n'a plus lieu d'être.
- Suppression du périmètre d'attente de projet en application de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, obsolète depuis le 16 juillet 2017



# 3 EXPOSÉ DES MODIFICATIONS À APPORTER AU PLU



Les modifications apportées au PLU de Davézieux portent sur :

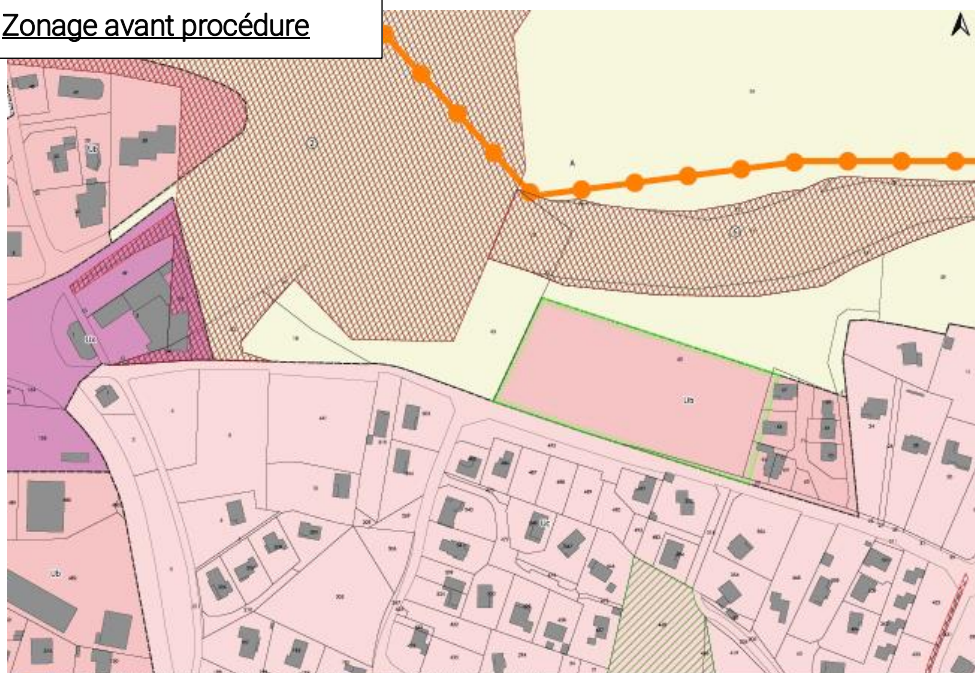
- Le zonage (règlement graphique),
- Le règlement écrit,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- En sus, le présent additif est porté au rapport de présentation

### 3.1 Modifications apportées au règlement graphique

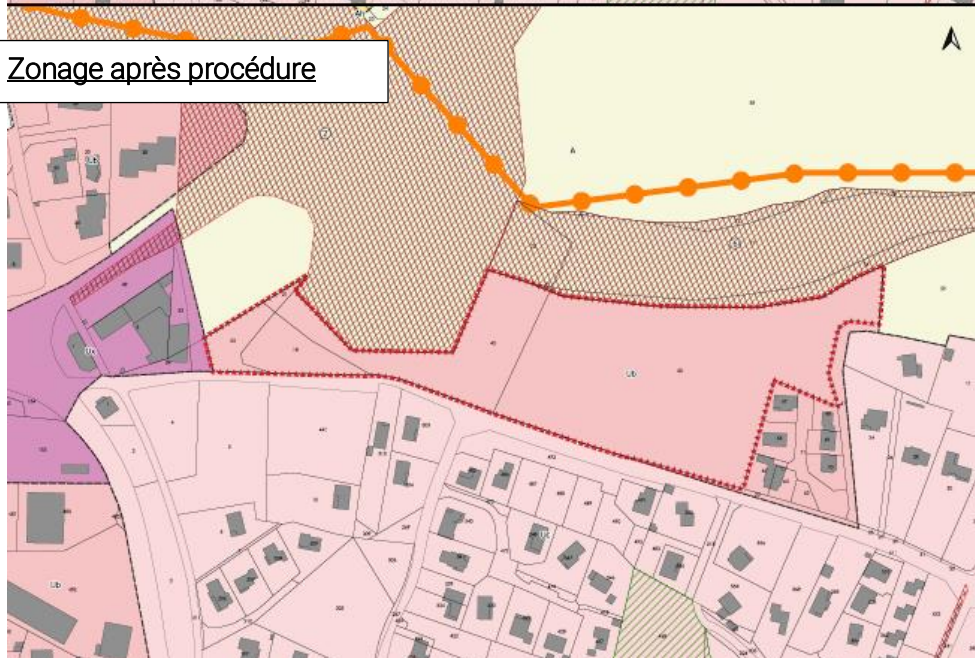
Afin de permettre la relocalisation des établissements de LAPIZE DE SALLEE, il convient de :

- Modifier le règlement graphique en classant l'intégralité des parcelles AW n°60,43 ; 18 ; 53 et 21 en zone Ub
- Ajouter un secteur d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sur le site de projet,
- Supprimer une prescription réglementaire (périmètre d'attente de projet) obsolète
- Supprimer une partie de l'ER n°2 ; l'aménagement de l'échangeur étant réalisé et les parcelles étant acquises par le Département ou la commune de Davézieux.

Zonage avant procédure



Zonage après procédure



#### ZONAGE

##### ZONE URBAINE

- Zone urbaine centrale
- Zone d'extension urbaine
- Zone d'extension pavillonnaire
- Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Zone à vocation de loisirs
- Hameau patrimonial
- Zone à vocation d'activités à dominante industrielle
- Zone à vocation d'activités à dominante commerciale et de service

##### ZONE À URBANISER

- Zone à urbaniser - secteurs de Tartavel-Ouest et de la Blachette
- Zone à urbaniser - secteur de Vidalon, Pailleras et Croix des Rameaux
- Zone à urbaniser - secteur du Grand Pré
- Zone à urbaniser - secteur de Tartavel
- Zone à urbaniser fermée à vocation de commerces et de services

##### ZONE AGRICOLE

- Zones agricoles
- Zones agricoles habitées
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées concernant un aménagement destiné à l'accueil des gens du voyage

##### ZONE NATURELLE

- Zone naturelle
- Zone naturelle où les infrastructures de transports sont autorisées

#### AUTRES PRESCRIPTIONS

- Emplacement réservé pour équipements et infrastructures publics
- Numéro de l'emplacement réservé
- Linéaire commercial à préserver et à développer au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7bis du Code de l'Urbanisme
- Secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme
- Secteur dans lequel la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée en application de l'article L. 123-1-5 de l'alinéa 10° du code de l'urbanisme
- Patrimoine bâti, secteur urbain ou élément du paysage identifié au titre de l'article L. 123-2-a alinéa 7° du code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme
- Secteur exposé au risque fort d'inondation (PPRI du 13/02/08)
- Secteur exposé au risque faible d'inondation (PPRI du 13/02/08)
- Zone humide
- Canalisation de Gaz
- Canalisation électrique

### **3.2 Modifications apportées au règlement écrit**

Afin de permettre la réalisation du projet, une adaptation du règlement de la zone Ub est nécessaire. Seule cette zone fait l'objet de modifications dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet.

Les éléments apparaissant **en vert** sont les propositions d'ajouts. Les éléments apparaissant **en rouge** concernent les propositions de suppression dans le cadre de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ces modifications concernent :

- Les éléments relatifs au périmètre d'attente de projet,
- L'article Ub 6.2 relatif aux dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

*Le projet de nouveau règlement de la zone Ub est annexé au présent dossier.*

### **3.3 Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Afin d'accompagner l'accueil des nouveaux établissements de LAPIZE DE SALLEE et afin de veiller à son insertion dans le tissu existant, une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est mise en place. Cette OAP s'intégrera au document spécifique sous le nom de OAP 11 « rue de la Justice ».

La mise en place de l'OAP vise à :

- Encadrer les accès du futur site en accord avec les services du Département
- Veiller à l'insertion paysagère et architecturale du futur bâtiment.

*La nouvelle OAP est annexée au présent document.*

### 3.4 Le rapport de présentation

Conformément aux dispositions de l'article R.141-4 du code de l'urbanisme, en cas de mise en compatibilité du document d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les présents fascicules seront annexés au rapport de présentation du PLU et en vaudra complément. Le second volet comporte notamment l'évolution du bilan des surfaces des zones du PLU.

Une modification est apportée au bilan des surfaces des zones :

| ZONES                | SURFACE AU PLU EN VIGEUR (EN HA) | SURFACE APRES EVOLUTION (EN HA) |
|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Ua                   | 8,75                             | 8,75                            |
| Ub                   | 37,87                            | 38,28 (gain de 1,41 ha)         |
| Uc                   | 137,99                           | 137,99                          |
| Uh                   | 1,97                             | 1,97                            |
| Ui                   | 10,14                            | 10,14                           |
| Ue                   | 6,61                             | 6,61                            |
| Uj                   | 14,70                            | 14,70                           |
| Ux                   | 66,63                            | 66,63                           |
| <b>TOTAL ZONE U</b>  | <b>284,66</b>                    | <b>286,07</b>                   |
| 1AUa                 | 1,49                             | 1,49                            |
| 1AUb                 | 6,86                             | 6,86                            |
| 1AUc                 | 2,65                             | 2,65                            |
| 1AUd                 | 2,88                             | 2,88                            |
| 2AUi                 | 1,16                             | 1,16                            |
| <b>TOTAL ZONE AU</b> | <b>15,04</b>                     | <b>15,04</b>                    |
| A                    | 228,34                           | 226,93 (perte de 1,41 ha)       |
| Ah                   | 5,13                             | 5,13                            |
| <b>TOTAL ZONE A</b>  | <b>233,47</b>                    | <b>225,52</b>                   |
| N                    | 39,44                            | 39,44                           |
| <b>TOTAL ZONE N</b>  | <b>39,44</b>                     | <b>39,44</b>                    |

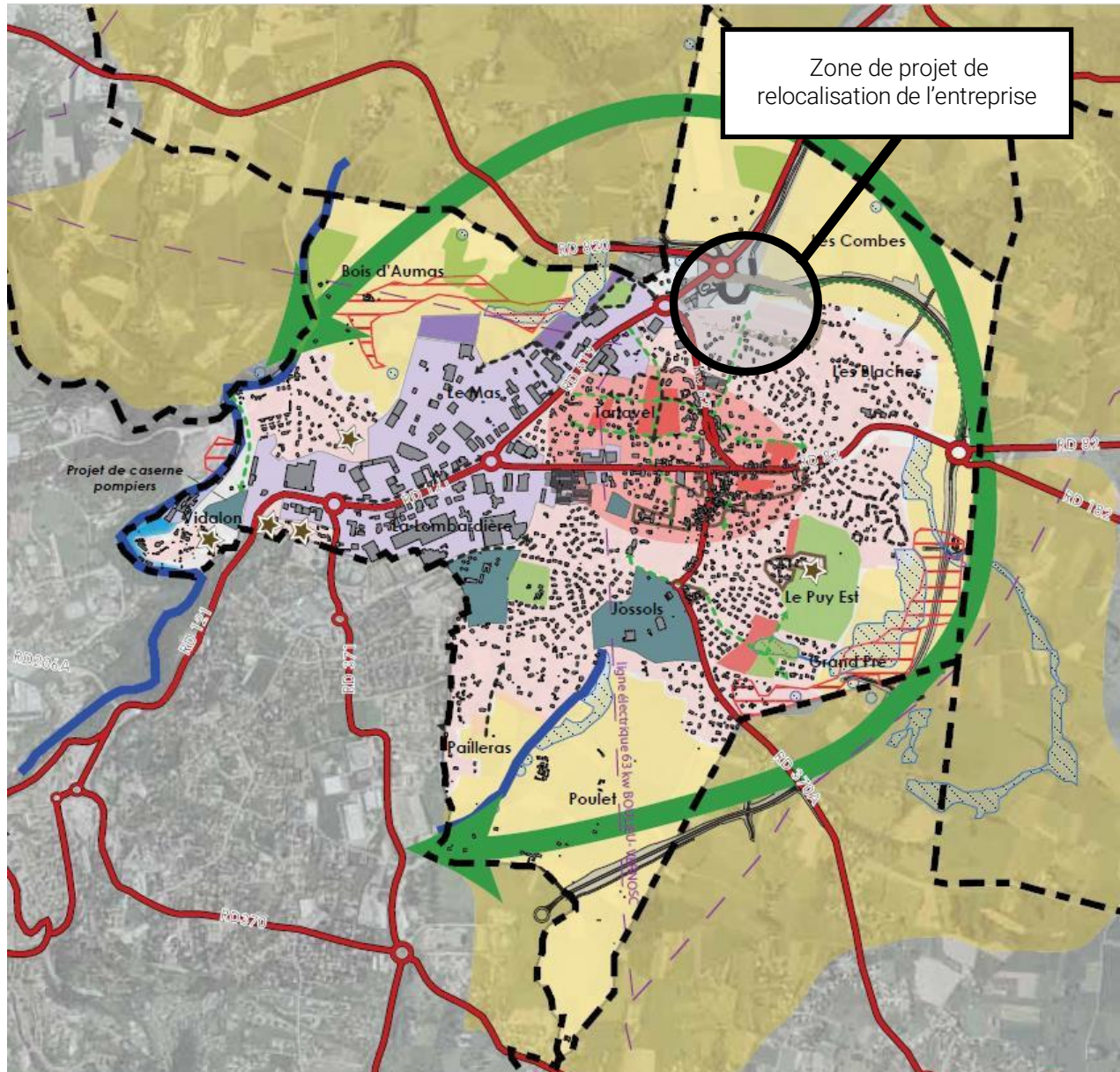
### 3.5 Compatibilité des évolutions projetées avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un document cadre qui fixe, à moyen voire long terme, des orientations ciblées pour la commune en fonction de ses spécificités et besoins. Il s'articule, notamment, autour de plusieurs axes tels que la démographie, l'économie, les mobilités ou encore l'environnement. Le PADD en vigueur de la commune de Davézieux fixe 4 objectifs principaux, à savoir :

- Orientation 1 : Assurer une croissance démographique équilibrée et promouvoir un habitat plus solidaire ;
- Orientation 2 : Favoriser le développement économique en lien avec les potentialités et les besoins de la commune ;
- Orientation 3 : Améliorer les déplacements et favoriser les mobilités ;
- Orientation 4 : Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine pour conserver un cadre de vie de qualité.



- Au vu des orientations projetées sur la commune de Davézieux, le projet de relocalisation de l'entreprise LAPIZE DE SALLEE ne remet pas en cause les orientations générales du PADD. Il va, au contraire, agir en faveur de l'orientation n° 2 « Favoriser le développement économique en lien avec les potentialités et les besoins de la commune ».





# 4 PRÉSENTATION DES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES



Se reporter aux documents annexés ci-joint :

- Plan de zonage : avant/après procédure
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : projet d'OAP « rue de la justice »
- Règlement écrit : projet d'évolutions du règlement



## Pour nous contacter

### Annonay Rhône AGGLO

Château de la Lombardière  
BP8 – 07430 DAVEZIEUX



**VERDI**

### VERDI Ingénierie Rhône-Alpes

SIÈGE SOCIAL : 64 avenue Leclerc | 69007 Lyon | Tél. 04 37 66 42 31 | rhonealpes@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 50 000 € | SIRET 492 469 705 00056 RCS LYON | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 90 492469705

AGENCES : chemin des Vignes | 01500 Château-Gaillard

25 C rue de la République | 42000 Saint-Étienne

1 rue Conrad Killian | 38950 Saint-Martin-le-Vinoux | Tél. 04 76 04 04 40

[www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr)